



KANTOOR
VAN
MTR. MARC VANDEN BUSSCHE
NOTARIS
TE
KOKSIJDE
GULDEN VLIESLAAN 34a
TELEFOON (058) 53 20 10
ALGEMENE BASISAKTE
VILLA MONET

D.21.124/pdb/basis/villamonet.alg

Het jaar tweeduizend en één.

Op zes juli.

Voor Ons, Meester Marc VANDEN BUSSCHE,
Notaris ter standplaats Koksijde.

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap **HOPROM** met
maatschappelijke zetel te 8500 Kortrijk Morgenzon 1.

Ingeschreven in het handelsregister te
Kortrijk onder nummer 147.502

BTW-nummer 468.486.244

Opgericht blijkens akte verleden voor
notaris Baudouin Moerman te Kortrijk op vijftien december
negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de
Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig december
daarna onder het nummer 991230-12.

Hier vertegenwoordigd door haar afgevaardigd
bestuurder te weten de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid HOBEL met zetel te Kortrijk Morgenzon 1,
opgericht bij akte verleden voor notaris Van Roosbroeck te
Merksem op drieëntwintig oktober negentienhonderd
zesennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van drieëntwintig november daarna onder nummer
961123-118 en waarvan de statuten het laatst werden
gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris Van
Roosbroeck op negentien februari negentienhonderd achten-
negentig, gepubliceerd alsvoren op twaalf maart daarna
onder nummer 980312-66, alhier vertegenwoordigd door de
heer Johannes Hooijmaaijer wonende te Kortrijk Morgenzon 1
handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de
vennootschap.

Hierna genoemd "DE COMPARANT", "DE
VERKOPER", "DE PROMOTOR".

HOOFDSTUK I - TOELICHTING

A. De comparant verklaart Ons dat hij
eigenaar is van het volgend onroerend goed:

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD NIEUWPOORT afdeling twee

Een villa met autobergplaats, tuin en
verdere aanhorigheden gelegen Albert I laan, 103, bekend
ten kadaster of gekend geweest onder de sectie D nummer
454/B voor een grootte van twintig are negenveertig
centiare (20a 49ca).

Palend of gepaald hebbend noord: Patrick
Florizoone-Devloo-Delva te Middelkerke, oost: Albert I
laan; zuid: Albert Pinot weg en west: Tennislaan.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De comparant is eigenaar van voormeld

onroerend goed door aankoop jegens de heer Eddy Gryson, aannemer, te Aartrijke blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris op tien januari tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op acht februari daarna boek 10.001 nummer 7.

De heer Gryson voormeld was er eigenaar van om het te hebben aangekocht jegens de naamloze vennootschap Mibo te Koksijde blijktens akte verleden voor ondergetekende notaris op tien januari tweeduizend, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op acht februari daarna boek 10.001 nummer 8.

De NV Mibo was er eigenaar van om het te hebben aangekocht jegens de naamloze vennootschap Ysera in faling te Nieuwpoort blijktens akte verleden voor notaris Marc Swennen te Nieuwpoort met tussenkomst van ondergetekende notaris op tien november negentienhonderd drieennegentig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op drieëntwintig november daarna boek 8568 nummer 9.

De naamloze vennootschap Ysera voormeld was er eigenaar van ingevolge inbreng gedaan door de heer Karlos Lejaeghere en diens echtgenote mevrouw Laurette Delacourt blijktens akte verleden voor notaris Roger Verhue, destijds te Koksijde-Oostduinkerke op zesentwintig november negentienhonderd zevenentachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op negen december daarna boek 7425 nummer 19.

De echtgenoten Lejaeghere-Delacourt voormeld waren er eigenaars van door aankoop jegens de heer Roger Jules Verhue te Koksijde blijktens akte verleden voor notaris Swennen te Nieuwpoort op veertien juli negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op drieëntwintig juli daarna boek 6520 nummer 26.

De heer Roger Verhue voormeld was er eigenaar van door aankoop jegens de heer Gilbert Leroy en mevrouw Rosa Marie Vanlandschoot blijktens akte verleden voor notaris Swennen te Nieuwpoort op tweeëntwintig februari negentienhonderd tachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op drie maart daarna boek 6478 nummer 15.

De echtgenoten Leroy-Vanlandschoot voormeld waren eigenaars van de constructies om deze zelf te hebben laten oprichten op een perceel grond waarvan zij eigenaar waren sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden.

II. BESCHRIJVING EN SPLITSING VAN HET GEBOUW

A/ BESCHRIJVING

De comparant verklaart Ons Notaris dat zij voornemens is op de voorschreven grond, na afbraak van de

bestaande gebouwen, een onroerend complex op te richten of te laten oprichten, waarvan de privatieven het voorwerp zullen uitmaken van een uitsluitend en privaatief recht; de delen of zaken dienstig voor de verschillende privatieven zullen toebehoren in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid aan de eigenaars van de privatieven, elk voor de fracties, zoals hierna bepaald.

Dit onroerend complex zal genaamd worden **"RESIDENTIE VILLA MONET"**.

B/ ONDERVERDELING

De comparant verklaart verder dat het op te richten onroerend complex **"RESIDENTIE VILLA MONET"** zal onderverdeeld worden in twee woonblokken, die zullen geïdentificeerd worden als RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II, alsmede één garagecomplex geïdentificeerd als GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET, zoals aangeduid op de plannen.

De residenties en het garagecomplex zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke regeling, waarbij telkens het gebouw zal gesteld worden onder het bijzonder stelsel van de horizontale verdeling van het eigendomsrecht, zoals voorzien bij de artikelen 577-2 § 9 en 577-3 van het Burgerlijk Wetboek en volgende.

De hiernavolgende bepalingen betreffende het algemeen onroerend statuut en algemeen reglement van inwendige orde, alsook de aan huidige akte gehechte bescheiden en plannen zullen dienen beschouwd te worden als één enkel en ondeelbaar geheel uitmakend.

C/ ARCHITECTURALE EENHEID

Het geheel van de residenties en het garagecomplex samen zal één architecturaal geheel vormen genaamd **"RESIDENTIE VILLA MONET"** zoals geschetst op het stel plannen hierna vermeld en aan onderhavige akte gehecht. De grond van de residenties en het garagecomplex zal tot grondoppervlak dienen voor het ganse complex.

Deze grond heeft een oppervlakte van twintig are negenenveertig centiare (20a 49ca).

Het geheel zal dus bestaan uit twee residenties en een garagecomplex die respectievelijk de volgende benamingen zullen dragen en die elk zoveel aandelen in bovenvermelde grond zullen hebben als hierna vermeld:

- | | |
|--|-------|
| 1) RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I : | |
| tweeduizend vierhonderd en zeven/
tienduizendsten | 2.407 |
| 2) RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II : | |
| vijfduizend zeshonderd twintig/
tienduizendsten | 5.620 |
| 3) GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET : | |

duizend negenhonderd drieënzeventig/
 tienduizendsten 1.973
 TOTAAL: tienduizend/tienduizendsten 10.000

Gezien de architecturale eenheid zal een algemeen onroerend statuut bestaan voor het gehele onroerend complex "**RESIDENTIE VILLA MONET**" dat de algemene principes zal vastleggen die zullen van toepassing zijn op de woonblokken en het garagecomplex.

Het algemeen onroerend statuut, van toepassing voor het geheel van het onroerend complex, zal indien het aangewezen blijkt, aangevuld worden met bijzondere beschikkingen, eigen aan elk blok of deel, zoals hierna vermeld.

Er weze bijzondere nadruk gelegd op het feit dat deze eenheid van opvatting steeds zal dienen nageleefd te worden daar het in feite over één architecturaal geheel gaat, waaruit voortvloeit dat er een geheel van rechten en plichten en gemeenschappelijke reglementen het gehele onroerend complex zullen dienen te beheren.

D/ BESCHIEDEN EN PLANNEN

Na deze uiteenzetting overhandigt de comparant ons de volgende bescheiden en plannen om deze stukken "ne varietur" ondertekend door deze comparant en door ons, Notaris als bijvoegsel aan onderhavige akte te hechten.

a) de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Nieuwpoort in zitting van negentien februari tweeduizend en één, aanvraagnummer 00/64, dossiernummer AROL 8.00/38016/1289/1.

b) een stel goedgekeurde plannen opgemaakt door BVBA Architectenbureau BAU te Roeselare Sint Amandstraat 113.

Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd:

- plan 01/06 omvat het inplantingsplan, omgevingsplan, liggingsplan en terreinprofiel
- plan 02/06 omvat de kelderverdieping, funderings- en rioleringsplan
- plan 03/06 omvat gebouw 1 : gelijkvloers verdieping 1, dakverdieping, duplex- en dakenplan, zuidwestgevel Tennislaan, noordoostgevel
- plan 04/06 omvat gebouw 2 : verdieping 1, verdieping 2, dakverdieping, dakenplan, zuidwestgevel
- plan 05/06 omvat zuidoostgevel gebouw 1 + 2 Albert Pinot weg, doorsnede AA
- plan 06/06 omvat noordwestgevel gebouw 1 + 2, noordoostgevel gebouw 1 Albert I laan

Deze plannen dragen het zegel van de Gemeente Nieuwpoort en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen - zitting van negentien februari tweeduizend en één.

Deze documenten "ne varietur" ondertekend door de comparanten en Ons, Notaris, zullen aan onderhavige akte gehecht blijven om samen ter registratie aangeboden te worden.

Zij moeten niet mede ter overschrijving op het hypotheekkantoor worden aangeboden.

E/ VERDELING WAT DE BOUWWERKEN BETREFT

Aangezien wat de bouwwerken betreft, het onlogisch zou zijn, het ganse complex als één mede-eigendom te beschouwen, zal iedere eigenaar of groep mede-eigenaars van de RESIDENTIE VILLA MONET BLOK 1, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK 2 of het GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET uitsluitend eigenaar zijn van alle bouwwerken van het desbetreffende deel op te richten volgens het bijzonder onroerend statuut van het desbetreffende deel.

Dit houdt in dat iedere eigenaar of groep mede-eigenaars van één der delen een aantal tienduizendsten in de totale grond en grondaandelen van het complex heeft, terwijl diezelfde eigenaars of groep mede-eigenaars uitsluitend eigenaar zal of zullen zijn van de bouwwerken opgericht volgens het bijzonder onroerend statuut van de desbetreffende blok.

Iedere eigenaar van een privaatief element doet afstand van zijn recht van natrekking op de gebouwen op te richten op voorbeschreven grond en grondaandelen met uitzondering van de privaatieve kavel en medegaande aandelen in de gemene delen waarvan hij eigenaar wordt.

Er wordt hier nadrukkelijk op gewezen dat niemand der verkrijgers van de onderscheiden delen kan eisen van verschijner over te gaan tot de uitvoering van de andere delen van het complex.

De uitvoering van elk der delen is een zaak die uitsluitend de comparant aanbelangt. Belanghebbenden in één der delen van het complex kunnen geen aanspraak maken op een verworven recht voor de verwezenlijking van de andere delen.

Evenmin zal de scheiding uit onverdeeltheid van de grond van het ganse complex kunnen gevraagd worden, tenzij mits eenstemmig akkoord van de algemene vergadering.

F/ WIJZIGINGEN AAN BESCHRIJVING OF PLANNEN

De samenstelling en de indeling van het ganse complex hiervoor gegeven of op de plannen voorkomend hebben echter geen definitief karakter.

De comparant behoudt zich het recht voor deze samenstelling en indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering der werken, onder meer om, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn, de schikking, ligging, grootte en indeling van de delen van het complex te

wijzigen.

Daarenboven mag de comparant, ingeval de stevigheid of de veiligheid van de bouwwerken dit vereisen, op elk oogenblik wijzigingen aanbrengen die hij nuttig of nodig oordeelt, en dit zowel aan privatieve als aan gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK II - ALGEMEEN ONROEREND STATUUT EN ALGEMEEN REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE VAN HET ONROEREND COMPLEX "RESIDENTIE VILLA MONET"

I. DEFINITIE

Het hiernavolgend algemeen reglement dat de rechten en verplichtingen van de eigenaars der privatieven bepaalt, geldt als wet voor alle eigenaars zo tegenwoordige als diegene die het later zullen worden en voor al hun rechtsopvolgers ten welken titel ook ondeelbaar gehouden betreffende het onroerend complex voorwerp dezer akte.

In iedere akte van aanwijzing of overdracht van eigendom of genotsrecht, huurovereenkomsten inbegrepen, zal de nieuwe verkrijger in de plaats gesteld worden van zijn rechtgever voor de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit dit reglement en uit de beslissingen genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars.

Bij ontstentenis van akte of geschrift zal het enkel feit eigenaar, vruchtgebruiker, huurder of louter betrekker te zijn de verplichtingen inhouden al de voorschriften terzake stipt te eerbiedigen en na te leven.

II. ERFDIENSTBAARHEDEN

A. De juridische verdeling van het onroerend complex "**RESIDENTIE VILLA MONET**" mag niet schaden aan zijn architecturale eenheid, en om deze reden zijn alle en ieder van de secties waaruit het bestaat verheven tot dienende en heersende erven, en wederkerig voor wat betreft :

- de leidingen van eender welke aard van zodra zij dienst verlenen aan meer dan één blok (water, eventueel gas, electriciteit, riolering, verluchtungs pijpen, ventilatiesysteem); deze opsomming slechts ten beschrijvende titel zijnde en niet ten beperkende titel;

- het trekken van daglicht en het uitzicht;

- de afvoerbuizen van het regenwater en dit van zodra zij dienst verlenen aan meer dan één blok;

- de installaties betreffende het ontvangen van radio- en televisie uitzendingen van zodra zij dienst verlenen aan meer dan één blok;

- de doortocht en het gebruik van de gemene delen door de titularissen (of hun rechthebbenden ten even welke titel) van zakelijke rechten of zelfs van genotsrechten, in gelijk welke van de blokken, zowel bovengronds als ondergronds.

- en eveneens voor alle mogelijke andere noodzakelijke onderlinge bindingen.

- de gemeenschappelijke garage-inrit

Hierteenover staat dat de bevoordeligden zullen gehouden zijn bij te dragen tot de lasten voort-spruitend uit de toegekende rechten in die verhouding door het algemeen onroerend statuut en algemeen reglement van inwendige orde van het onroerend complex Residentie Villa Monet.

Bevoordeligden kunnen in geen geval vrijge-steld worden van de lasten door te verzaken aan het voor-deel van de erfdiensbaarden of aan een ervan.

B. De personenwagens (alle voertuigen door de aard van de bouw hoofdzakelijk als vrachtwagen bestemd steeds uitdrukkelijk uitgesloten zijnde) zullen steeds toegang hebben tot de garagecomplexen via de opritten en afritten zoals opgegeven op de aan onderhavige akte gehecht gebleven plannen of op eventueel later nog gewijzigde en goedgekeurde plannen.

Dit recht van doorgang wordt gevestigd als onvergelde en eeuwigdurende erfdiensbaardheid voor het gehele gebouwencomplex.

Deze erfdiensbaardheid ontstaat door het enkel feit van de verkoop van een privatief.

Behalve in geval van overmacht of andere beschikkingen genomen door de verschijnsters en behoorlijk aangeduid, behelst dit recht van doortocht niet dit van stationeren of stilhouden; het hoofdprincipe daartoe is de noodzaak om de ingerichte verkeersruimten bestendig vrij te houden van iedere hindernis.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk bepaald dat het verboden is op deze op- en afrit of doortocht wat ook te plaatsen dat de toegang zou kunnen verhinderen of bemoeilijken.

Aldus is het ook ten strengste verboden er wagens te parkeren, bijeenkomsten te houden of kinderen te laten spelen, of over te gaan tot veilingen.

Indien spijts dit absoluut verbod een autovoertuig gestationeerd of geparkeerd wordt op voormelde plaatsen, dan heeft de algemene syndicus het recht dit voertuig te laten wegrijden door een garagehouder; alle kosten van wegbrenging ten laste zijnde van de ingebreke blijvende eigenaar.

C. De comparante behoudt zich eveneens het recht voor het onroerend complex RESIDENTIE VILLA MONET of delen ervan te laten dienen tot dienend erf van de naburige percelen.

III. WIJZIGING AAN DE GEMENE DELEN

De comparant en de architect-ontwerper van het onroerend complex (of zijn opvolger) behouden zich het recht voor de gemene delen te wijzigen, betreffende iedere residentie en het ganse complex, teneinde een gelijkvormige uitvoering te verzekeren volgens de regels van de kunst, of indien deze wijzigingen van aard zijn om de uitvoering van deze gemene delen te verbeteren of te vergemakkelijken.

Ten titel van erfdiensbaardheid en van zakelijk recht behoudt de comparante zich het recht voor van doorgang, onvergeld, over gans het onroerend complex **RESIDENTIE VILLA MONET** ten voordele van de bouwers of personen door de comparante aangesteld, voor de bevoegde besturen voor al de nodige werken, verbindingen van water, gas en electriciteit voor de gebouwen die zullen opgericht worden op de verscheidene blokken.

De comparant heeft zich het recht voorbehouden de syndicus aan te stellen tot aan de eerste algemene vergadering, voor het beheer van gans het onroerend complex **Residentie Villa Monet** en dit tot aan de eerste algemene vergadering.

De vergoeding van deze zaakvoerder of syndicus wordt geregeld volgens de barema's opgemaakt door de Confederatie van Immobiliën Beroepen - Sectie Kust.

IV. TUSSENKOMST IN DE ALGEMENE ONKOSTEN

Comparant bouwt de privatieven met het oog op de verkoop; zolang zij eigenares is zal zij niet moeten tussenkomen in de algemene kosten voor wat betreft de niet verkochte privatieven. Zij dient evenmin tussen te komen in de voorverwarmingskosten en de kosten van gemeenschappelijke basisvloerverwarming. Deze uitzondering geldt enkel tot op het ogenblik dat kwestieuze privatieven betrokken, uitgebaat of verhuurd worden.

V. BEHEER VAN HET GEHELE ONROERENDE COMPLEX ARTIKEL ÉÉN : BEHEERSORGANEN

De vereniging van mede-eigenaars van de RESIDENTIE VILLA MONET heeft een beslissingsorgaan, zijnde de algemene vergadering, en een uitvoerend orgaan, zijnde de syndicus.

De algemene vergadering van het onroerend complex RESIDENTIE VILLA MONET wordt uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels die geschapen werden in de basisakte die voorafgaat.

ARTIKEL TWEE : BIJZONDERE VERGADERINGEN

Gezien de opsplitsing van het complex zal er naast de algemene vergadering zowel voor de RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II, als voor het garagecomplex van de RESIDENTIE VILLA MONET een bijzondere vergadering bestaan.

Deze bijzondere vergaderingen worden uitsluitend gevormd door de eigenaars van één of meerdere kavels in respectievelijk de RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II en het garagecomplex RESIDENTIE VILLA MONET.

De taak van deze bijzondere vergaderingen bestaat erin de algemene vergadering voor te bereiden.

ARTIKEL DRIE

De uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering, de dagelijkse zaakvoering van de gemeenschappelijke delen, het toezicht over het onderhoud en de reiniging van die delen, de inning van de bijdragen van de verschillende groepen mede-eigenaars, de betaling van de gemene lasten, zijn de taak van de algemene syndicus.

ARTIKEL VIER

De algemene syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering van het complex, die tevens zijn wedde of vergoeding en de duur van zijn functies bepaalt.

De eerste algemene syndicus wordt aangeduid door de comparant.

ARTIKEL VIJF

De algemene syndicus vervult zijn opdracht in het uitsluitend belang van de collectiviteit van het hele complex. Hij zorgt voor een zuinig beheer.

Telkens de algemene vergadering het nuttig oordeelt, worden de leveringen en werken ten voordele van de collectiviteit onderworpen aan aanbesteding en blijft de keuze aan de algemene vergadering.

De comparant behoudt zich het recht voor volgende onderhoudscontracten te sluiten :

- 1) rioleringen,
- 2) groenvoorzieningen,
- 3) buitenverlichting,
- 4) watervoorraadtanks,
- 5) teledistributie.
- 6) brandverzekering.

De kosten aan deze contracten verbonden, blijven ten laste van alle mede-eigenaars van het complex.

VI. VERDELING VAN DE KOSTEN DIE NIET SPECIFIEK SLAAN OP EEN BEPAALDE BLOK

De algemene kosten specifiek voor het geheel van de afzonderlijke blokken zullen dienen gedragen te worden door iedere gebouwde residentie in verhouding volgens het aantal delen dat iedere residentie heeft in de grond en grondaandelen, en meer specifiek in verhouding volgens het aantal delen dat ieder privaatief heeft in de grond en grondaandelen.

Deze kosten worden per residentie geïnd door de algemene syndicus.

Zo mettertijd blijkt dat een meer gedetailleerd reglement nopens de verdeling van bovenvermelde algemene kosten zich opdringt, kan bovenvermelde verdeelsleutel en het reglement aangepast en gewijzigd worden door de algemene vergadering die alsdan terzake beslist.

Overigens zullen de lasten en kosten eigen aan elk der residenties gedragen worden door alle eigenaars der zelfde sectie zoals bepaald hierna. Betwistingen over het feit of de kost of last behoort tot het geheel van het gebouwencomplex of tot elk der welbepaalde residenties zullen soeverein beslist worden door de algemene vergadering, zodra er meer dan één residentie opgericht is.

HOOFDSTUK III : ALGEMENE OPMERKINGEN EN VERKOOPSVORWAARDEN

I. ALGEMENE OPMERKING

A) WIJZIGING AAN DE BESCHRIJVING OF AAN DE PLANNEN

1) De hieropgegeven splitsing van het op te richten gebouw in gemene en privatieve delen, en de toebereiding van de gemene delen aan de privatieve delen, alsmede de indeling der privatieven is louter indicatief.

2) De promotor behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor - welk voorbehoud van rechten hij kan afstaan aan wie ook zonder tussenkomst noch verhaal van wie ook - tot na de volledige afwerking van het gebouw en de verkoop van het laatste privaatief, de door het gebouw ingenomen grondoppervlakte, de samenstelling, de schikking, de ligging, de oppervlakte en de indeling van het gebouw, zowel wat betreft de gemeenschappelijke als van de niet-verkochte delen, indien hij het nuttig of nodig oordeelt te wijzigen, zelfs indien het aantal gemeenschappelijke delen verbonden aan de niet verkochte privatieve delen hierdoor zou gewijzigd worden.

Aldus behoudt de promotor zich het recht voor om onder andere zonder dat deze opsomming beperkend weze:

- het aantal, de omvang en de bestemming van de garages en parkings, de in- en uitrit alsmede de oprit in de kelderverdieping en de doorgangen te wijzigen, de toegang tot de garages te verplaatsen op een andere plaats of om een bestaande in- of uitrit te supprimeren. In dit geval zal de bestemming van de overbodig geworden toegangshelling en circulatieruimte volledig naar goedgevonden van de promotor kunnen bepaald worden, zowel tot privaatief als tot gemeenschappelijk deel.

- het bijbouwen aan het gebouw;

- een of meerdere privatieven of gedeelten ervan te splitsen zowel horizontaal als verticaal, een privaatief met een ander of een deel van een ander privaatief samen te voegen; en daartoe de nodige aanpassingswerken uit te voeren zonder tussenkomst noch verhaal van wie ook;
- privaatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen
- genotsrechten toe te staan aan wie ook over de grond rond het gebouw en er alle modaliteiten van te bepalen zonder tussenkomst noch verhaal van wie ook;
- kleine wijzigingen aan te brengen aan gevels, en constructie die te wijten zijn aan de op puntstelling van de verschillende studies (onder andere beton, isolatie, verwarming, ventilatie en dergelijke meer);
- aansluitingen toe te staan voor nevengebouwen op de hoogspanningscabine. In dit geval zullen de vergoedingen toekomen aan de promotor en niet aan de vereniging van mede-eigenaars.

Deze opsomming is louter aanwyzend.

Samengevat heeft de promotor de meest uitgebreide macht om wijzigingen en aanpassingen aan te brengen aan gemeenschappelijke delen en niet-verkochte privaatieven.

De promotor heeft derhalve het recht alle welkdanige werken uit te voeren die de hiervoor opgesomde wijzigingen met zich zouden brengen. Hij zal tevens alleen de daaruit voortvloeiende wijzigende basisakten mogen ondertekenen.

Daarenboven mag de promotor ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen op elk ogenblik wijzigingen aanbrengen die zij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen.

Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal aandelen in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zijn, zal de promotor op soevereine wijze deze herverdeling doen en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

Zolang het gebouw niet afgewerkt is mag de promotor steeds gebruik maken van de grond, de gemeenschappelijke delen en de niet-aanvaarde privaatieve delen om materialen en machines te plaatsen.

B) NUTSVOORZIENINGEN

De instellingen van openbaar nut:

Hieromtrent behoudt de comparant zich het recht voor om in naam van de mede-eigenaars contracten af te sluiten met het oog op de levering van water, gas,

elektriciteit en teledistributie aan het gebouw.

De mede-eigenaars geven, door het feit van de ondertekening van hun aankoopakte, onherroepelijk volmacht aan de comparant om:

a) alle contracten af te sluiten voor de levering van deze diensten;

b) met de gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut contracten af te sluiten van verkoop, opstal, erfpacht of huur, met het oog op de vestiging in het gebouw van een lokaal waar de technische installaties met betrekking tot deze diensten kunnen worden ondergebracht.

De aangestelden van deze gemeenten, intercommunale verenigingen of instellingen van openbaar nut hebben tevens een recht van doorgang over de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De koper geeft eveneens mandaat aan de promotor om, in zijn naam en voor zijn rekening, iedere erfpacht, opstal, verkoop met de electriciteitsmaatschappij, met andere regies, of met de Gemeente aan te gaan, af te sluiten en te ondertekenen. Dit mandaat zal nochtans beperkt zijn tot de duur van de volledige optrekking van het complex, hetgeen geacht wordt samen te vallen met de datum van de verkoop van het laatste privaatief. De wijzigingen mogen in niets aan de structuur, noch de stevigheid van een gebouw of bouwwerk schaden. Bovendien kan de promotor op grond van dit mandaat, ingeval van stevigheid, de veiligheid of de hygiëne van het gebouw het zou vereisen, op ieder ogenblik en dit op aanwijzing van de architect of ingenieur alle wijzigingen aanbrengen die hij noodzakelijk of nuttig zal achten, zowel aan de privaatieve als aan de gemene delen, mits daardoor de waarde en de stevigheid van het gebouw of bouwwerk niet worden aangetast.

In geen geval en op geen enkele wijze zal de electriciteitsmaatschappij dienen bij te dragen in de gemene kosten welke ook.

C) HYPOTHEKEN - VERVREEMDING

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de comparante zich het recht voor om steeds de conventionele inschrijving te vorderen.

De kosten van de inschrijvingen en latere doorhaling zijn in ieder geval lastens de koper.

Teneinde de afwerking en betaling der bouwwerken vlot te laten verlopen zullen de kopers hun

eigendom niet mogen vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling, zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de verkoper.

De kopers mogen het gekochte goed in hypotheek tot waarborg van een lening of een kredietopening geven, op voorwaarde dat aan de kredietgever opdracht gegeven wordt de sommen voortkomende van het krediet of van de lening rechtstreeks aan de comparante over te maken, tot beloop van de aankoopprijs en de verhogingen.

De geldschietter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling.

De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen der uitbetaling vermelden.

Niet eerbiediging van bovenstaande bepalingen machtigt de comparante de koopvernietiging te vragen.

D) NALEVEN BASISAKTE

Het algemeen onroerend statuut en het algemeen reglement van inwendige orde is verplichtend voor alle mede-eigenaars, tegenwoordige of toekomstige. Er zal steeds worden naar verwezen in iedere akte van overdracht of aanwijzing van eigendom, alsook in iedere akte die het genot van het privaatief toestaat, hetzij ten titel van huur, hetzij anders. De akten zullen uitdrukkelijk moeten vermelden dat de betrokkenen volledige kennis hebben van gezegd reglement, door de voorafgaandelijke mededeling ervan, dat zij in de plaats gesteld worden van hun rechtgevers in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit gezegde akte, dat zij zich verplichten tot de stipte uitvoering en de naleving ervan en dat zij tevens deze lasten en voorwaarden zullen opleggen aan hun rechtsverrijgers en erfgenamen ten welken titel ook, solidair en ondeelbaar verbonden.

De mede-eigenaars worden verondersteld zeer wel te kennen en te weten :

a) de beschikkingen van de wet van acht juli negentienhonderd vier en twintig, ter aanvulling van de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de mede-eigendom; alsmede de nieuwe wet op de mede-eigendom van dertig juni negentienhonderd vierennegentig; de wet waarheen de partijen verwijzen voor alles wat niet uitdrukkelijk geregeld werd bij huidige akte.

b) voor- en nadelen voortvloeiende uit de bepalingen en overeenkomsten vastgesteld bij huidige akte en de voor- en nadelen voortvloeiende uit de toestand van gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom.

II. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

A. UITVOERINGSTERMIJN

Het privaatief moet ter beschikking van de

koper gesteld worden binnen de termijn, hiervoor voorzien in de basisakten van de respectievelijke fasen of in de respectievelijke verkoopakten.

Met er beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkochte privatief voldoende afgewerkt is om overeenkomstig zijn bestemming te kunnen worden gebruikt.

De overeengekomen afwerkingstermijn is gebaseerd op een normale en vlotte uitvoering der werken volgens de opgemaakte plannen.

Derhalve wordt deze termijn van rechtswege verlengd in volgende gevallen:

1. wanneer de koper bijkomende of veranderingswerken aan zijn privatieven verlangt;

2. bij laattijdige keuze van de afwerkingsmaterialen door de koper;

3. bij vertraging opgelopen door overmacht, waarmee alle factoren worden bedoeld, die zich voordoen buiten de wil van de verkoper om, zoals: staking, oorlog, publieke of sociale onrusten, vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, werkonderbrekingen die aan de kust tijdens het seizoen algemeen opgelegd worden, regen- en vorstperiodes.

Deze opsomming is niet limitatief.

In elk van deze gevallen wordt de uitvoeringstermijn verlengd met de verloren werkdagen, vermeerderd met een minimum van vijf dagen wegens desorganisatie van de werf.

B. SCHADEVERGOEDING WEGENS LAATTIJDIGHEID DER WERKEN

Bij niet-verantwoorde vertraging, te wijten aan verkoper en waardoor het gebruik van het privatief volgens zijn bestemming onmogelijk wordt, zal de verkoper na gerechtelijke ingebrekestelling een vertragingsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de normale huurwaarde van het desbetreffende goed en dit te rekenen vanaf de datum van het exploit en met uitsluiting van elke andere schadevergoeding.

Volgende gevallen worden uitdrukkelijk aanzien als verzaking aan ieder recht op schadevergoeding wegens laattijdigheid:

1. de inbezitneming van de verkochte goederen door de koper;

2. de weigering van de koper binnen de contractuele termijnen vanaf het verzoek van de verkoper tot de oplevering over te gaan;

3. de ongegronde laattijdige betalingen van de verkoopprijs.

Laattijdige betalingen brengen in ieder

geval een evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn der werken teweeg.

C. PLANNEN EN MATERIALEN

Zowel de verkoper als de architect hebben het recht eenzijdig aan de plannen alle wijzigingen aan te brengen, die zij nuttig of noodzakelijk achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuw materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

Wanneer deze wijzigingen vijf ten honderd van het geheel der waarde of van de afmeting in min of meer niet overschrijden, geven zij geen aanleiding tot verrekening.

Deze veranderingen zullen steeds geschieden op verslag van de architect, en zullen ter kennis van de belanghebbende kopers gebracht worden, hetzij persoonlijk, hetzij op de eerstkomende algemene vergadering.

Om analoge redenen en onder dezelfde voorwaarden kunnen de voorziene materialen noodzakelijk worden op grond van economische situaties, zoals verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, minderwaarde in de kwaliteit, en dergelijke meer.

D. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER

Alle in het aan de kopers overhandigde lastenkohier opgesomde werken die op schriftelijk bevel van de kopers niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van hun rekening komen, voor de waarde van de aan de verkopers gerekende kostprijs, doch slechts indien de kopers meteen supplementaire werken bestellen en laten uitvoeren door de verkopers.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die, eveneens op schriftelijk bevel van de kopers, worden uitgevoerd, op het debet van hun rekening komen.

Indien de kopers wijzigingen verlangen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wensen dan deze beschreven in het hen overhandigde lastenkohier, dan zullen zij deze veranderingen bijtijds aan de verkopers dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord. Indien de verkopers oordelen dat zij de gewenste wijzigingen kunnen aanbrenge, zullen zij aan de kopers een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de kopers dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

Aanvragen tot wijzigingen aan zijn privaatief moet de koper steeds schriftelijk ter kennis van de verkoper brengen, die alleen bevoegd is om erover te beslissen. In ieder geval zal er zal door de verkoper geen enkele vermindering van prijs worden toegekend; zelfs niet indien schriftelijke toelating door de verkoper werd gegeven aan de koper om zelf en op eigen kosten bepaalde werken uit te voeren.

De verkoper brengt zijn eventueel akkoord schriftelijk ter kennis van de aanvrager.

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen is, gelden volgende beginselen:

1. het opmaken van plannen voor de veranderingen gebeurt voor rekening van de koper;
2. alleen de verkoper is bevoegd om de wijzigingen uit te voeren of te laten uitvoeren;
3. de geraamde kostprijs voor meerwerken is eisbaar voor de uitvoering der wijzigingswerken;

E. BETALINGEN

Alle eisbare bedragen zijn betaalbaar tien dagen na factuurdatum.

Na verloop van deze termijn loopt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een moratoire intrest van twaalf frank ten honderd op het verschuldigd saldo en tot de volledige betaling.

Om ontvankelijk te zijn moeten redenen tot niet-betaling binnen de acht dagen na ontvangst van de factuur ter kennis van de verkoper gebracht zijn.

F. OPLEVERING - AANVAARDING

In toepassing met de Woningbouwwet van negen juli negentienhonderd éénezeventig, zoals gewijzigd door de Wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig zullen de niet afgewerkte goederen verkocht worden met toepassing van ondermeer de volgende voorwaarden:

1. voorlopige oplevering

Om de voorlopige oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, niet-tegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik kunnen worden genomen.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit ieder verhaal van zijnentwege voor zichtbare gebreken uit.

1.1. voorlopige oplevering van de privaatieve delen

De voorlopige oplevering van de kavels, dient op tegenspraak tussen de promotor-verkoper, de

architect en de koper te worden uitgevoerd. Enkel een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen dient als bewijs van de voorlopige oplevering van de kavel. De kosten zijn begrepen in de verkoopprijs.

De koper heeft het recht om op zijn kosten zelf een architect aan te duiden om hem bij te staan bij de voorlopige oplevering.

De werken worden geacht klaar te zijn om in voorlopige oplevering te worden opgenomen, behoudens tegenbewijs, op de datum van voltooiing die de promotor-verkoper op het verzoek tot oplevering heeft aangeduid.

1.2. voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen dient op tegenspraak te worden verricht tussen de promotor-verkoper, de architect en de voorzitter van de algemene vergadering, eventueel vervangen door de algemene syndicus.

Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs van de voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen.

2. definitieve oplevering

2.1. De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangen, zodanig dat een normale bewoonbaarheid verzekerd is, behoort één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden. Zij moet op tegenspraak worden verricht tussen de promotor-verkoper, de architect en de voorzitter van de algemene vergadering, eventueel vervangen door de algemene syndicus. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

2.2. de definitieve oplevering van de privé-delen of kavels

De definitieve oplevering van de kavels, dient ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering te geschieden, voor zover de gemeenschappelijke delen, zoals bepaald hierboven, reeds definitief werden opgeleverd.

De definitieve oplevering moet op tegenspraak tussen de promotor-verkoper, de architect en de koper te worden verricht. Alleen een geschreven en tegensprekelijke akte van de partijen geldt als bewijs voor de definitieve oplevering van de flatwoning.

G. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer, de architect en de promotor begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering. Na deze periode van tien jaar zal de promotor ontslagen zijn van zijn aansprakelijkheid met

betrekking op alle, zowel zichtbare als verborgen gebreken die het gebouw kan vertonen.

H. INBEZITNEMING

De koper ontzegt zich het recht bezit te nemen van zijn privatieven voor de algehele betaling van de koopsom.

Wordt aanzien als inbezitneming of vraag daartoe, het vragen of opnemen van de sleutels, het ter plaatse brengen van meubels, het uitvoeren van versiering- of binnenschilderwerken.

De verkoper van zijn kant heeft het recht de werken stop te zetten voor de private gedeelten van de koper die niet stipt tot betaling overgaat.

Indien het appartement betrokken wordt zonder betaling van de volledige prijs, zal dit saldo van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met twaalf frank ten honderd en zal de toevoer van verwarming, water en gas afgesneden worden zonder verhaal of schade-loosstelling van de koper of huurder.

I. VERKOOPSVORWAARDEN

1. Alle verplichtingen door de kopers onderschreven zijn hoofdelijk en ondeelbaar, zo tussen hen en hun medekopers, als tussen hun respectievelijke erfgenamen en rechtverkrijgenden.

2. De kopers zullen volgende lasten boven hun koopprijs dragen

- a) hun aandeel in de kosten en erelonen van de basisakte ;
- b) de rechten, onkosten, erelonen en eventuele fiscale boeten verbonden aan de voorlopige overeenkomst en de daaropvolgende notariële akte.
- c) de belasting op de toegevoegde waarde op de facturen ;
- d) de plaatsings- en aansluitingskosten van de telefoon en teledistributie, electriciteit, water, gas, riolering en dergelijke,
- e) de inrichting van de elektrische cabine
- f) alle lasten en taksen waartoe de gebouwen kunnen aanleiding geven vanaf de werkelijke ingebruikname.
- g) bouwaks
- h) de voorverwarmingskosten indien nodig

Tot zekerheid van de betaling en tussenkomst in deze lasten, is het de comparante toegelaten een provisie te vorderen bij de ondertekening van de verkoopsovereenkomst of de notariële akte.

3. De gevolgen van de normale zetting van het gebouw en van de dilatatie vallen ten laste van de kopers en niet van de promotor.

4. De kopers zullen bemiddeling verlenen op eerste verzoek, voor het vervullen van mogelijke formali-

teiten vereist tot de oprichting van het onroerend complex residentie Villa Monet of voor de aansluiting op riolering, water, gas, electriciteit, telefoon, beeld- en klankdistributie, en dergelijke, toetreden tot alle overeenkomsten inzake het gebruik van deze diensten, alle formaliteiten vervullen voor mogelijke onderzoeken van commodo of incommodo, nodig voor de aanleg van tanks, het plaatsen van mazoutbranders of elektrische motoren, enzovoort. Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de promotor.

III. DIVERSE BEPALINGEN

I. TAAL

De verschijnsters, handelende als voorzeggd, verklaren dat indien een vertaling in de franse taal van huidige basisakte, van het reglement van mede-eigendom en van alle andere aangehechte stukken afgeleverd wordt, enkel de hypothecaire overgeschreven tekst in de nederlandse taal tegenover en door derden zal kunnen ingeroepen worden; de vertaalde tekst zal enkel worden verstrekt ten titel van inlichting.

II. BETWISTINGEN

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidige statuten van het complex of omtrent de punten die niet in dezelfde statuten voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering voorgelegd worden.

III. WOONSTKEUZE

Tot uitvoering dezer kiest de comparante, handelend als voorzeggd, woonplaats in de RESIDENTIE VILLA MONET.

IV. REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM

Het reglement van mede-eigendom bestaat uit de hieraangehechte bundel van voorschriften en voorwaarden dat werd opgesteld om de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de betrekkingen onder mede-eigenaars te regelen, de wijze van beheer, gebruik en bewoning te bepalen, betwistingen of moeilijkheden onder mede-eigenaars te vermijden, en het aandeel van ieder in de gemeenschapelijke uitgaven vast te stellen.

Dit bundel verbindt onherroepelijk elke mede-eigenaar, rechtverkrijgenden of rechthebbenden, huurder of gebruiker van een privaatief.

Elke overdracht van rechten stelt de nieuwe eigenaar onmiddellijk in de plaats van de vroegere.

V. BEVOEGDE RECHTBANKEN

De verschijnsters verklaren dat voor alle geschillen betrekkelijk de uitvoering en interpretatie van deze akte of haar aangehechte stukken alleen de rechtbanken

van Brugge zullen bevoegd zijn.

VI. BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit der verschijnende partijen op zicht van de door de wet vereiste stukken.

VII. BODEMATTEST

Comparant verwijst naar het bodemattest afgeleverd door OVAM op achtentwintig september negentienhonderd negenennegentig waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

"Opmerking:

"Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel drie paragraaf één van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

"Dit attest vervangt alle vorige attesten."

WAARVAN AKTE.

Verleden te Koksijde, op het kantoor op datum als hierboven vermeld.

Na voorlezing heeft de comparant, handelende als voorzeggd, getekend met Ons Notaris.



KANTOOR
VAN
MTR. MARC VANDEN BUSSCHE
NOTARIS
TE
KOKSIJDE
GULDEN VLIESLAAN 34a
TELEFOON (058) 53 20 10
BIJZONDERE BASISAKTE
VILLA MONET

D.21.24/werk-basis/monet.bijzonder

Het jaar tweeduizend en één.

Op zes juli.

Voor Ons, Meester Marc VANDEN BUSSCHE,
Notaris ter standplaats Koksijde.

IS VERSCHENEN :

De Naamloze Vennootschap **HOPROM** met
maatschappelijke zetel te 8500 Kortrijk Morgenzon 1.

Ingeschreven in het handelsregister te
Kortrijk onder nummer 147.502

BTW-nummer 468.486.244

Opgericht blijkens akte verleden voor
notaris Baudouin Moerman te Kortrijk op vijftien december
negentienhonderd negenennegentig, gepubliceerd in de
Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van dertig december
daarna onder het nummer 991230-12.

Hier vertegenwoordigd door haar afgevaardigd
bestuurder te weten de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid HOBEL met zetel te Kortrijk Morgenzon 1,
opgericht bij akte verleden voor notaris Van Roosbroeck te
Merksem op drieëntwintig oktober negentienhonderd
zesennegentig, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van drieëntwintig november daarna onder nummer
961123-118 en waarvan de statuten het laatst werden
gewijzigd bij akte verleden voor zelfde notaris Van
Roosbroeck op negentien februari negentienhonderd achten-
negentig, gepubliceerd alsvoren op twaalf maart daarna
onder nummer 980312-66, alhier vertegenwoordigd door de
heer Johannes Hooijmaaijer wonende te Kortrijk Morgenzon 1
handelend in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de
vennootschap.

Hierna genoemd "DE COMPARANT", "DE
VERKOPER", "DE PROMOTOR".

HOOFDSTUK I - TOELICHTING

A. De comparant verklaart Ons dat hij
eigenaar is van het volgend onroerend goed:

I. BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD NIEUWPOORT afdeling twee

Een villa met autobergplaats, tuin en
verdere aanhorigheden gelegen Albert I laan, 103, bekend
ten kadaster of gekend geweest onder de sectie D nummer
454/B voor een grootte van twintig are negenenveertig
centiare (20a 49ca).

Palend of bepaald hebbend noord: Patrick
Florizoone-Devloo-Delva te Middelkerke, oost: Albert I
laan; zuid: Albert Pinot weg en west: Tennislaan.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voor wat betreft de oorsprong van eigendom

wordt er verwezen naar de algemene basisakte, hierna vermeld.

ALGEMENE BASISAKTE

In functie van de realisatie van het onroerend complex Residentie Villa Monet die uit twee woonblokken en een garagecomplex zal bestaan, werd een algemene basisakte opgesteld om het algemeen onroerend statuut en het algemeen reglement van inwendige orde voor het ganse complex te regelen.

De algemene basisakte van de residentie Villa Monet werd verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk aan deze, onverwijld over te schrijven op het bevoegde Hypotheekkantoor.

Aan deze algemene basisakte werden gehecht:

a) de bouwtoelating afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Nieuwpoort in zitting van negentien februari tweeduizend en één, aanvraagnummer 00/64, dossiernummer AROL 8.00/38016/1289/1.

b) een stel goedgekeurde plannen opgemaakt door BVBA Architectenbureau BAU te Roeselare Sint Amandstraat 113.

Deze plannen zijn als volgt geïdentificeerd:

- plan 01/06 omvat het inplantingsplan, omgevingsplan, liggingsplan en terreinprofiel
- plan 02/06 omvat de kelderverdieping, funderings- en rioleringsplan
- plan 03/06 omvat gebouw 1 : gelijkvloers verdieping 1, dakverdieping, duplex- en dakenplan, zuidwestgevel Tennislaan, noordoostgevel
- plan 04/06 omvat gebouw 2 : verdieping 1, verdieping 2, dakverdieping, dakenplan, zuidwestgevel
- plan 05/06 omvat zuidoostgevel gebouw 1 + 2 Albert Pinot weg, doorsnede AA
- plan 06/06 omvat noordwestgevel gebouw 1 + 2, noordoostgevel gebouw 1 Albert I laan

Deze plannen dragen het zegel van de Gemeente Nieuwpoort en de melding van goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen - zitting van negentien februari tweeduizend en één.

In deze algemene basisakte werd onder meer bepaald hetgeen volgt:

C/ ARCHITECTURALE EENHEID

" Het geheel van de residenties en het garagecomplex samen zal één architecturaal geheel vormen genaamd "**RESIDENTIE VILLA MONET**" zoals geschetst op het stel plannen hierna vermeld en aan onderhavige akte gehecht. De grond van de residenties en het garagecomplex zal tot grondoppervlak dienen voor het ganse complex.

" Deze grond heeft een oppervlakte van twintig

"are negenenveertig centiare (20a 49ca).

" Het geheel zal dus bestaan uit twee residen-
 "ties en een garagecomplex die respectievelijk de volgende
 "benamingen zullen dragen en die elk zoveel aandelen in
 "bovenvermelde grond zullen hebben als hierna vermeld:

"1) RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I :

"tweeduizend vierhonderd en zeven/

"tienduizendsten

2.407

"2) RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II :

"vijfduizend zeshonderd twintig/

"tienduizendsten

5.620

"3) GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET :

"duizend negenhonderd drieënzeventig/

"tienduizendsten

1.973

"TOTAAL: tienduizend/tienduizendsten

10.000

" Gezien de architecturale eenheid zal een
 "algemeen onroerend statuut bestaan voor het gehele onroer-
 "rend complex "**RESIDENTIE VILLA MONET**" dat de algemene
 "principes zal vastleggen die zullen van toepassing zijn
 "op de woonblokken en het garagecomplex.

" Het algemeen onroerend statuut, van toepas-
 "sing voor het geheel van het onroerend complex, zal
 "indien het aangewezen blijkt, aangevuld worden met
 "bijzondere beschikkingen, eigen aan elk blok of deel,
 "zoals hierna vermeld.

" Er weze bijzondere nadruk gelegd op het feit
 "dat deze eenheid van opvatting steeds zal dienen
 "nageleefd te worden daar het in feite over één
 "architecturaal geheel gaat, waaruit voortvloeit dat er
 "een geheel van rechten en plichten en gemeenschappelijke
 "reglementen het gehele onroerend complex zullen dienen te
 "beheren.

"

E/ VERDELING WAT DE BOUWWERKEN BETREFT

" Aangezien wat de bouwwerken betreft, het
 "onlogisch zou zijn, het ganse complex als één mede-eigen-
 "dom te beschouwen, zal iedere eigenaar of groep mede-
 "eigenaars van de RESIDENTIE VILLA MONET BLOK 1,
 "RESIDENTIE VILLA MONET BLOK 2 of het garagecomplex
 "RESIDENTIE VILLA MONET uitsluitend eigenaar zijn van alle
 "bouwwerken van het desbetreffende deel op te richten
 "volgens het bijzonder onroerend statuut van het
 "desbetreffende deel.

"

" Dit houdt in dat iedere eigenaar of groep
 "mede-eigenaars van één der delen een aantal tienduizend-
 "sten in de totale grond en grondaandelen van het complex
 "heeft, terwijl diezelfde eigenaars of groep mede-eige-
 "naars uitsluitend eigenaar zal of zullen zijn van de
 "bouwwerken opgericht volgens het bijzonder onroerend

"statuut van de desbetreffende blok.

" Iedere eigenaar van een privaatief element "doet afstand van zijn recht van natrekking op de gebouwen "op te richten op voorbeschreven grond en grondaandelen "met uitzondering van de privaatieve kavel en medegaande "aandelen in de gemene delen waarvan hij eigenaar wordt.

" Er wordt hier nadrukkelijk op gewezen dat "niemand der verkrijgers van de onderscheiden delen kan "eisen van verschijner over te gaan tot de uitvoering van "de andere delen van het complex.

" De uitvoering van elk der delen is een zaak "die uitsluitend de comparant aanbelangt. Belanghebbenden "in één der delen van het complex kunnen geen aanspraak "maken op een verworven recht voor de verwezenlijking van "de andere delen.

" Evenmin zal de scheiding uit onverdeeldeid "van de grond van het ganse complex kunnen gevraagd wor- "den, tenzij mits eenstemmig akkoord van de algemene "vergadering.

B. BASISAKTE

I. OPRICHTING VAN HET GEBOUW

Na deze uiteenzetting verklaart comparant dat zij op voormelde grond het onroerend complex **RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II** en het **GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET** zal oprichten, welke de volgende namen zullen dragen :

- | | |
|--|-------|
| 1) RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I:
tweeduizend vierhonderd en zeven/
tienduizendsten | 2.407 |
| 2) RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II :
vijfduizend zeshonderd twintig/
tienduizendsten | 5.620 |
| 3) GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET :
duizend negenhonderd drieënzeventig/
tienduizendsten | 1.973 |

Ter aanvulling van voormelde algemene basisakte verklaren de comparanten in tegenwoordige de bijzondere basisakte op te stellen betreffende de RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I, RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II en het garagecomplex RESIDENTIE VILLA MONET.

II. ONROEREND STATUUT

De comparant verlangt de horizontale verdeling van de te bouwen eigendom door te voeren en heeft de gebouwen willen stellen onder het regime van de mede-eigendom en het voorzien van een woningstatuut.

Na deze uiteenzetting heeft de comparant, Ons, Notaris, verzocht authentieke akte te verlenen van zijn wil om het gebouw, waarvan sprake, te stellen onder

het regime van de mede-eigendom, overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, zoals gewijzigd door de wet van dertig juni negentienhonderd vierennegentig.

III. JURIDISCHE VERDELING VAN HET GEBOUW

De tegenwoordige akte brengt de juridische verdeling teweeg van de eigendom, overeenkomstig de beschrijving en de ontleding van de plannen, hierna vermeld.

Het gebouw wordt bijgevolg verdeeld in onderscheiden gedeelten :

a) de privatieve delen die uitsluitend zullen behoren aan iedere eigenaar ;

b) de gemene delen die de mede-eigendom en de gedwongen onverdeeltheid zullen vormen van het geheel der mede-eigenaars.

Het ontstaan van deze privatieve elementen verwekt juridisch het bestaan van verschillende gedeelten.

De gemeenschappelijke delen, waaronder de grond en grondaandelen, zullen ieder verdeeld worden in tweeduizend vierhonderd en zeven/tweeduizend vierhonderd en zevensten (2.407/2.407sten) voor de RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I, vijfduizend zeshonderd twintig/vijfduizend zeshonderd twintigsten (5.620/5.620sten) voor de residentie Villa Monet BLOK II en duizend negenhonderd drieënzeventig/duizend negenhonderd drieënzeventigsten (1.973/1.973sten) voor het GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET en een onafscheidbare afhankelijkheid vormen van de privatieve delen.

Het aantal gemene delen dat elke mede-eigenaar bezit bepaalt de bijdragen in de algemene gemeenschappelijke lasten van het onroerend complex Residentie Villa Monet onder voorbehoud van wat bepaald is in het reglement van mede-eigendom en van wat volgt:

De comparant komt in deze lasten slechts tussen voor de kosten van verzekering voor de niet verkochte, niet verhuurde of niet in gebruik genomen privatieven.

De mede-eigenaars kunnen slechts gehouden zijn tot de lasten van de collectieve diensten en van de gemeenschappelijke elementen in verhouding tot hun onverdeeld aandeel in het geheel van het gebouw en de grond.

Deze zullen bepaald worden zowel in verhouding tot de nuttige oppervlakte van de privatieve lokalen of de veronderstelde waarde volgens de toegestemde bestemming.

De gehele of gedeeltelijke vervreemding van een privaatief element omvat noodzakelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke vervreemding van de gemeenschappelijke

delen die er een onafscheidbare afhankelijkheid van uitmaken.

Iedere hypotheek of elk ander zakelijk recht toegestaan op een privaat gedeelte, bezwaart van rechtswege de fractie van de gemene delen die eraan gehecht zijn.

Met het doel de rechten van eigendom en mede-eigendom te bepalen, de wijze vast te stellen waarop de gemeenschappelijke gedeelten zullen beheerd worden en om de bijdrage van elk der mede-eigenaars in de gemeenschappelijke uitgaven vast te stellen, verwijzen de verschijners naar de voormelde algemene basisakte en naar het reglement van mede-eigendom gehecht aan de algemene basisakte.

Dit reglement omvat :

- 1) het statuut van het gebouw, waarbij geregeld wordt : de verdeling van de eigendom, het onderhoud, de bewaring en eventueel de verandering of heropbouw van het geheel of een deel van het gebouw en alle moeilijkheden en betwistingen die tussen de eigenaars kunnen ontstaan ;
- 2) het reglement van inwendige orde betreffende het genot van het gebouw en de verschillende punten aangaande het gemeenschappelijk leven.

Zekere bepalingen van dit reglement van mede-eigendom zijn van zakelijke aard en volgen te dien opzichte het onroerend goed. Deze bepalingen worden tegenstelbaar aan derden door de overschrijving van deze akte in het hypotheekkantoor.

Andere bepalingen zijn niet van zakelijke aard, maar blijven verplichtend en worden opgelegd aan alle rechtsopvolgers der verschijnende vennootschap, bij middel van de in de plaatsstelling.

Alle akten van overdracht of aanwijzing van eigendom of genot van privaat delen van het gebouw, hierin begrepen alle verhuringen of genotstoelingen, zullen de uitdrukkelijke vermelding bevatten dat de nieuwe betrokkenen kennis genomen hebben van deze basisakte en zijn aangehechte stukken en dat zij gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen, hieruit voortspruitende.

IV. AANGEHECHTE STUKKEN - PLANNEN

De comparant heeft ons, Notaris, verwezen naar de bouwtoelingen en de goedgekeurde plannen gehecht aan de algemene basisakte.

Comparante overhandigt ons tevens volgende uitvoeringsplannen opgemaakt door BVBA Architectenbureau BAU te Roeselare welke als volgt zijn geïdentificeerd :

- plan 07 omvat kelder verdieping deel 1
- plan 08 omvat kelder verdieping deel 2
- plan 09 omvat gelijkvloers en eerste verdieping gebouw 1

- plan 10 omvat dakverdieping en duplex gebouw 1
- plan 11 omvat gelijkvloerse verdieping gebouw 2
- plan 12 omvat eerste verdieping gebouw 2
- plan 13 omvat tweede verdieping gebouw 2
- plan 14 omvat dakverdieping gebouw 2

Deze plannen zullen aan deze gehecht blijven na "ne varietur" te zijn ondertekend door comparanten en ondergetekende notaris. De beschrijving van de nagemelde privatieve en gemene delen gebeurt volgens de uitvoeringsplannen.

V. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

A. GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET

a) gemene delen

in- en uitrithelling via de Albert I Laan, toegangspoort, manoeuvreerruimte, fietsenberging , hoogspanningscabine

b) privatieve delen

- **VIJFENTWINTIG garages** genummerd van G/01 tot en met G/25, waarbij de garages genummerd van G/17 tot en met G/25 voorzien zijn van een bijkomende berging.

B. RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I

De RESIDENTIE VILLA MONET Blok I is deze gelegen hoek Tennislaan en Albert Pinot weg.

1° KELDERVERDIEPING

a) Gemene delen

- kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall, lift met liftkoker, sas naar het garagecomplex

- lokaal tellers water, lokaal tellers electriciteit

- vuilnisberging

b) Privatieve delen

- **VIJF bergingen** genummerd van B/01 tot en met B/05

1° GELIJKVLOERS

a) Gemene delen

- algemene inkom, inkomhall, kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privatieve delen

De gelijkvloerse verdieping omvat twee appartementen genummerd A/GV/01, links gelegen vooraanzicht van het gebouw en A/GV/02, rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw.

Het **APPARTEMENT** genummerd **A/GV/01** bestaat uit :

inkom, inkomhall, wc, badkamer, berging, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met terras,

slaapkamer twee met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **A/GV/02** bestaat uit :

inkom, inkomhall, wc, badkamer, berging, living met keukenhoek en terras, slaapkamer één met terras, slaapkamer twee met terras

2° EERSTE VERDIEPING

a) Gemene delen

- kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privatieve delen

De eerste verdieping omvat twee appartementen genummerd A/01/01, links gelegen vooraanzicht van het gebouw en A/01/02, rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw.

Het **APPARTEMENT** genummerd **A/01/01** bestaat uit :

inkom, inkomhall, wc, berging, living met keukenhoek en balkons, slaapkamer één met balkon en badkamer, slaapkamer twee met balkon en badkamer

Het **APPARTEMENT** genummerd **A/01/02** bestaat uit :

inkom, inkomhall, wc, berging, living met keukenhoek en balkons, slaapkamer één met balkon en badkamer

3° TWEDE VERDIEPING en DAKVERDIEPING

a) Gemene delen

- kern voor verticale circulatie bestaande uit trap met traphall en lift met liftkoker op het niveau van de tweede verdieping

b) privatieve delen

De tweede verdieping en dakverdieping omvatten twee duplex-appartementen genummerd A/02/01, links gelegen vooraanzicht van het gebouw en A/02/02, rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw.

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **A/02/01** bestaat uit :

* op het niveau van de tweede verdieping : inkom, inkomhall, wc, badkamer, berging, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon, slaapkamer twee met balkon, privatieve trap leidende naar de dakverdieping

* op het niveau van de dakverdieping : TV-hoek, berging, wc, slaapkamer drie met douchecel

Het **DUPLEX-APPARTEMENT** genummerd **A/02/02** bestaat uit :

* op het niveau van de tweede verdieping : inkom, inkomhall, wc, badkamer, berging, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één met balkon, slaapkamer twee met

balkon, privatieve trap leidende naar de dakverdieping
 * op het niveau van de dakverdieping : TV-hoek, berging,
 wc, slaapkamer drie met douchecel

C. RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II

De RESIDENTIE VILLA MONET Blok II is deze
 gelegen hoek Albert I laan en Albert Pinot weg.

1° KELDERVERDIEPING

a) Gemene delen

- twee kernen voor verticale circulatie
 telkens bestaande uit trap met traphall, lift met
 liftkoker, sas naar het garagecomplex
 - vuilnisberging
 - twee lokalen tellers water, twee lokalen
 tellers electriciteit

b) Privatieve delen

- **ZEVENTIEN bergingen** genummerd van B/06 tot
 en met B/22

1° GELIJKVLOERS

a) Gemene delen

- twee inkomkernen bestaande uit algemene
 inkom, inkomhall, kern voor verticale circulatie bestaande
 uit trap met traphall en lift met liftkoker

b) privatieve delen

De gelijkvloerse verdieping omvat vijf
 appartementen genummerd B/GV/01, B/GV/02, B/GV/03, C/GV/01
 en C/GV/02, zoals afgebeeld op de plannen.

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/GV/01** bestaat
 uit :

inkom, inkomhall, wc, badkamer, living met
 terras en keukenhoek met berging, slaapkamer één met terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/GV/02** bestaat
 uit :

inkom, inkomhall, wc, douchecel, badkamer,
 berging, living met terras en keukenhoek met berging,
 slaapkamer één en slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde
 terras

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/GV/03** bestaat
 uit :

inkom, inkomhall, wc, living met terras en
 keukenhoek met berging, slaapkamer één met badkamer,
 slaapkamer twee met douchecel

Het **APPARTEMENT** genummerd **C/GV/01** bestaat
 uit :

inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer,
 living met keukenhoek en terras, slaapkamer één, slaapkamer
 twee

Het **APPARTEMENT** genummerd **C/GV/02** bestaat
 uit :

inkom, inkomhall, wc, living met terras en
keukenhoek, slaapkamer één met douchecel en terras

2° EERSTE VERDIEPING

a) Gemene delen

- twee kernen voor verticale circulatie
telkens bestaande uit trap met traphall en lift met
liftkoker

b) privatieve delen

De eerste verdieping omvat vijf
appartementen genummerd B/01/01, B/01/02, B/01/03, C/01/01
en C/01/02, zoals afgebeeld op de plannen.

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/01/01** bestaat
uit :

inkom, inkomhall, wc, douchecel, badkamer,
living met balkon en keukenhoek met berging, slaapkamer één
en slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/01/02** bestaat
uit :

inkom, inkomhall, wc, douchecel, badkamer,
berging, living met balkon en keukenhoek met berging,
slaapkamer één en slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde
balkon

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/01/03** bestaat
uit :

inkom, inkomhall, wc, living met balkon en
keukenhoek met berging, slaapkamer één met badkamer en
balkon, slaapkamer twee met douchecel en uitgevend op
hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **C/01/01** bestaat
uit :

inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer,
living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één en
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon

Het **APPARTEMENT** genummerd **C/01/02** bestaat
uit :

inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer,
living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één en
slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon

3° TWEDE VERDIEPING

a) Gemene delen

- twee kernen voor verticale circulatie
telkens bestaande uit trap met traphall en lift met
liftkoker

b) privatieve delen

De tweede verdieping omvat vijf
appartementen genummerd B/02/01, B/02/02, B/02/03, C/02/01
en C/02/02, zoals afgebeeld op de plannen.

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/02/01** bestaat

uit :
 inkom, inkomhall, wc, douchecel, badkamer,
 living met terras en keukenhoek met berging, slaapkamer één
 en slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/02/02** bestaat

uit :
 inkom, inkomhall, wc, douchecel, badkamer,
 berging, living met terras en keukenhoek met berging,
 slaapkamer één en slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde
 balkon

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/02/03** bestaat

uit :
 inkom, inkomhall, wc, living met balkon en
 keukenhoek met berging, slaapkamer één met badkamer en
 balkon, slaapkamer twee met douchecel en uitgevend op
 hetzelfde balkon als slaapkamer één

Het **APPARTEMENT** genummerd **C/02/01** bestaat

uit :
 inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer,
 living met keukenhoek en terras, slaapkamer één en
 slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon

Het **APPARTEMENT** genummerd **C/02/02** bestaat

uit :
 inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer,
 living met keukenhoek en terras, slaapkamer één en
 slaapkamer twee uitgevend op hetzelfde balkon

4° DAKVERDIEPING

a) Gemene delen

- twee kernen voor verticale circulatie
 telkens bestaande uit trap met traphall en lift met
 liftkoker

b) privatieve delen

De dakverdieping omvat vier appartementen
 genummerd B/03/01, B/03/02, C/03/01 en C/03/02, zoals
 afgebeeld op de plannen.

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/03/01** bestaat

uit :
 inkom, inkomhall, wc, living met terrassen
 en terrasberging, keuken met berging, nachthall, douchecel,
 wc, slaapkamer één, slaapkamer twee met badkamer

Het **APPARTEMENT** genummerd **B/03/02** bestaat

uit :
 inkom, inkomhall, wc, living met keukenhoek
 met berging, slaapkamer één met badkamer, slaapkamer twee
 met douchecel, privatieve trap naar de hogergelegen
 verdieping evenals het eeuwigdurend exclusief en onvergeld
 genot van de bovengelegen zolderruimte

Het **APPARTEMENT** genummerd **C/03/01** bestaat

uit :

inkom, inkomhall, berging, wc, douchecel, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping evenals het eeuwigdurend onvergeld en exclusief genot van de bovengelegen zolderruimte

Het **APPARTEMENT** genummerd **C/03/02** bestaat uit :

inkom, inkomhall, berging, wc, badkamer, living met keukenhoek en balkon, slaapkamer één, privaatieve trap naar de hogergelegen verdieping evenals het eeuwigdurend onvergeld en exclusief genot van de bovengelegen zolderruimte

VI. TOEKENNING DER GEMENE DELEN

A. GARAGECOMPLEX RESIDENTIE VILLA MONET

Er worden ten titel van onverdeelde mede-eigendom volgend aantal duizend negenhonderd drieënzeventig/duizend negenhonderd drieënzeventigsten (1.973/1.973sten) van de gemene delen van het gebouw en duizend negenhonderd drieënzeventig/tienduizendsten (1.973/10.000sten) van de grond toegekend aan :

- garage G/1 : vijfennegentig :	95
- garage G/2 : achtenzestig :	68
- garage G/3 : negenenzestig :	69
- garage G/4 : achtenzestig :	68
- garage G/5 : achtenzestig :	68
- garage G/6 : achtenzestig :	68
- garage G/7 : drieënzeventig :	73
- garage G/8 : drieënzestig :	63
- garage G/9 : tweeënzestig :	62
- garage G/10 : tweeënzestig :	62
- garage G/11 : éénenzeventig :	71
- garage G/12 : éénenzeventig :	71
- garage G/13 : éénenzeventig :	71
- garage G/14 : tweeënzeventig :	72
- garage G/15 : achtentachtig :	88
- garage G/16 : vijftentachtig :	85
- garage G/17 : negentig :	90
- garage G/18 : negentachtig :	89
- garage G/19 : negentachtig :	89
- garage G/20 : negentachtig :	89
- garage G/21 : zevenentachtig :	87
- garage G/22 : vijftentachtig :	85
- garage G/23 : achtennegentig :	98
- garage G/24 : achtennegentig :	98
- garage G/25 : vierennegentig :	94
TOTAAL : duizend negenhonderd drieënzeventig/duizend negenhonderd drieënzeventigsten (1.973/1.973sten) in de	

gemene delen van het garagecomplex en duizend negenhonderd drieënzeventig/tienduizendsten (1.973/10.000sten) in de totale grond.

B. RESIDENTIE VILLA MONET BLOK I

Er worden ten titel van onverdeelde mede-eigendom volgend aantal tweeduizend vierhonderd en zeven/tweeduizend vierhonderd en zevensten (2.407/2.407sten) van de gemene delen van het gebouw en tweeduizend vierhonderd en zeven/tienduizendsten (2.407/10.000sten) van de grond toegekend aan :

a) kelderverdieping

- berging B/01 : zestien :	16
- berging B/02 : twintig :	20
- berging B/03 : twintig :	20
- berging B/04 : veertien :	14
- berging B/05 : veertien :	14

b) gelijkvloers

- appartement A/GV/01 : driehonderd vierentwintig :	324
- appartement A/GV/02 : tweehonderd zevenentachtig :	287

c) eerste verdieping

- appartement A/01/01 : driehonderd zevenenzeventig :	377
- appartement A/01/02 : tweehonderd zesenzeventig :	276

d) tweede verdieping en dakverdieping

- duplex-appartement A/02/01 : vijfhonderd tweeëndertig :	532
- duplex-appartement A/02/02 : vijfhonderd zevenentwintig :	527

TOTAAL : tweeduizend vierhonderd en zeven/tweeduizend vierhonderd en zevensten (2.407/2.407sten) in de gemene delen van de RESIDENTIE VILLA MONET Blok I en tweeduizend vierhonderd en zeven/tienduizendsten (2.407/10.000sten) in de totale grond.

C. RESIDENTIE VILLA MONET BLOK II

Er worden ten titel van onverdeelde mede-eigendom volgend aantal vijfduizend zeshonderd twintig/vijfduizend zeshonderd twintigsten (5.620/5.620sten) van de gemene delen van het gebouw en vijfduizend zeshonderd twintig/tienduizendsten (5.620/10.000sten) van de grond toegekend aan :

a) kelderverdieping

- berging B/06 : negen :	9
- berging B/07 : negen :	9
- berging B/08 : negen :	9
- berging B/09 : twaalf :	12
- berging B/10 : tien :	10
- berging B/11 : tien :	10
- berging B/12 : vijftien :	15
- berging B/13 : tien :	10

- berging B/14 : tien :	10
- berging B/15 : negen :	9
- berging B/16 : negen :	9
- berging B/17 : negen :	9
- berging B/18 : achttien :	18
- berging B/19 : twaalf :	12
- berging B/20 : twaalf :	12
- berging B/21 : twaalf :	12
- berging B/22 : drieëntwintig :	23
b) <u>gelijkvloers</u>	
- appartement B/GV/01 : tweehonderd en tien :	210
- appartement B/GV/02 : tweehonderd drieënvijftig :	253
- appartement B/GV/03 : tweehonderd negenentachtig :	289
- appartement C/GV/01 : tweehonderd tweeënzestig :	262
- appartement C/GV/02 : honderd negenentachtig :	189
c) <u>eerste verdieping</u>	
- appartement B/01/01 : tweehonderd negenenvijftig :	259
- appartement B/01/02 : tweehonderd drieënvijftig :	253
- appartement B/01/03 : tweehonderd negenentachtig :	289
- appartement C/01/01 : tweehonderd tweeënzestig :	262
- appartement C/01/02 : tweehonderd zesenzestig :	266
d) <u>tweede verdieping</u>	
- appartement B/02/01 : tweehonderd negenenvijftig :	259
- appartement B/02/02 : tweehonderd drieënvijftig :	253
- appartement B/02/03 : tweehonderd negenentachtig :	289
- appartement C/02/01 : tweehonderd tweeënzestig :	262
- appartement C/02/02 : tweehonderd zesenzestig :	266
e) <u>dakverdieping</u>	
- appartement B/03/01 : driehonderd vijfeenzestig :	365
- appartement B/03/02 : vierhonderd en vijf :	405
- appartement C/03/01 : driehonderd éenennegentig :	391
- appartement C/03/02 : vierhonderd :	400
TOTAAL :	vijfduizend zeshonderd twintig/vijfduizend zeshonderd twintigsten (5.620/5.620sten) in de gemene delen van de RESIDENTIE VILLA MONET Blok II en vijfduizend zeshonderd twintig/tienduizendsten (5.620/10.000sten) in de totale grond.

VII. STATUUT VAN DE TERRASSEN

a) De ruwbouw van de balkons en de terrassen, alsook de borstweringen, zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieven wordt gesproken van terrassen en balkons, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en balkons, en niet het eigendomsrecht.

Alle kosten van onderhoud en herstellingen van de bevloering van deze terrassen en balkons zijn ten laste van het begunstigde privaatief. De overige kosten,

zoals onder andere deze betreffende de waterdichtheid vallen ten laste van de gemeenschap.

In het laatste geval zijn de kosten voor het wegnemen en terugplaatsen van de privatieve bevloering ten laste van de gemeenschap.

b) De eigenaars van de appartementen op de gelijkvloerse verdieping hebben het eeuwigdurend en onvergeld genot van de terrassen welke palen aan hun respectievelijk appartement, mits op hun kosten in te staan voor het onderhoud en herstelling, veroorzaakt door het normaal gebruik ervan.

VIII. KOSTENVERDELING

Gezien voor wat betreft de RESIDENTIE VILLA MONET Blok II de respectievelijk inkomkernen slechts toegang verlenen tot een beperkt aantal appartementen, te weten de inkomkern uiterst links gelegen vooraanzicht van het gebouw tot de appartementen aangeduid met de letter "B" en de inkomkern uiterst rechts gelegen vooraanzicht van het gebouw tot de appartementen aangeduid met de letter "C" zullen de kosten van onderhoud en herstelling betreffende de trap, traphall, lift en liftkoker enkel gedragen worden door de appartementen die er toegang tot hebben, te weten de kosten betreffende de inkomkern links door de appartementen aangeduid met de letter "B" en de kosten betreffende de inkomkern rechts door de appartementen aangeduid met de letter "C".

IX. AIRCO EN ZONNEWERING

Het plaatsen van airco is enkel toegelaten mits uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en daar waar hij het toelaat. In geen geval mogen na de oplevering bijkomende leidingen gelegd worden in de gemeenschappelijke kokers.

Aan de buitengevels is het toegelaten om verticale en horizontale zonnewering te plaatsen. Het kleur en het type van de zonnewering zal bepaald worden door de bouwheer. Elke mede-eigenaar zal zich schikken naar deze beslissing.

Het is uitdrukkelijk verboden aan de buitengevels schotelantennes of andere gelijkaardige apparaten te plaatsen, zonder voorafgaandelijke toestemming van de algemene vergadering beslissend met een meerderheid van drie/vierden van de stemmen.

X. WIJZIGINGEN AAN BESCHRIJVING OF PLANNEN

De samenstelling en de indeling van het ganse complex hiervoor gegeven of op de plannen voorkomend hebben echter geen definitief karakter.

De comparant behoudt zich het recht voor

deze samenstelling en indeling te wijzigen, zelfs gedurende de uitvoering der werken, onder meer om, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn, de schikking, ligging, grootte en indeling van de delen van het complex te wijzigen.

De aandelen in de gemeenschappelijke delen, respectievelijk aan gewijzigde privaatieve delen verbonden, zullen dienovereenkomstig aangepast worden.

Aldus behoudt de comparant zich het recht voor, zonder dat deze opsomming beperkend zou zijn :

- a) twee of meer appartementen samen te voegen om er één groot appartement van te maken, om één of meer lokalen van één appartement te voegen bij een ander appartement, om een appartement onder te verdelen in meerdere flats of studio's en in het algemeen, om de indeling der appartementen of andere lokalen te veranderen ;
- b) privaatieve delen te vergroten door inneming van delen van overlopen en gangen.

De verschijners behouden zich het recht voor alleen deze akten te ondertekenen die zouden opgesteld worden in uitvoering van de beschikkingen die voorafgaan en dit zonder tussenkomst van enige mede-eigenaar van het complex.

De wijzigingen hiervoor toegelaten mogen geenszins schaden, noch aan de stevigheid, noch aan de structuur van het gebouw.

Daarenboven mag de comparant, ingeval de stevigheid of de veiligheid van het gebouw dit vereisen, op elk oogenblik wijzigingen aanbrengen die hij nuttig of nodig oordeelt en dit zowel aan privaatieve als aan gemeenschappelijke delen.

Wanneer ingevolge wijzigingen, herverdeling van het aantal tienduizendsten in de gemene delen zowel van het gebouw als in de grond wenselijk of nodig zij, zal de comparant op soevereine wijze deze herverdeling doen, en zal de aanpassing gebeuren door de notaris die de basisakte heeft gemaakt.

XI. SYNDICUS

Zoals voorzien in de bepalingen voorzien in het reglement van mede-eigendom zal de verschijner de mogelijkheid hebben de syndicus aan te duiden tot aan de eerste algemene vergadering.

De bezoldiging zal gebeuren volgens de tarificatie van CIB-kust en kan worden geïndexeerd.

XII. ALLERLEI

A. Betwistingen

Telkens er gebrek aan akkoord is over de interpretatie van huidig statuut van de residentie Villa

Monet en het medegaande algemeen reglement van mede-eigendom of omtrent de punten die daarin niet voorzien zijn, zal de kwestie aan de algemene vergadering worden voorgelegd, die zal beslissen met twee/derden meerderheid der stemmen. Bij gebrek aan de vereiste meerderheid zal de betwisting onderworpen worden aan de scheidsrechterlijke uitspraak.

De scheidsrechter zal, hetzij bij gemeen akkoord hetzij bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gereede partij door de Vrederechter van het kanton Veurne aangeduid worden. De scheidsrechter zal als minnelijke bemiddelaar optreden zonder de vormen, noch de termijnen van de procedure te moeten in acht nemen. De uitspraak zal gedaan worden binnen de maand na de laatste daad van onderzoek door hem voorgeschreven.

B. Mededeling

Alle mededelingen die de kopers wensen te doen aan de verschijner, zowel wat de werken betreft als om andere redenen, zullen steeds per brief over de post gebeuren.

C. Eerste algemene vergadering

De eerste algemene vergadering der mede-eigenaars zal bijeengeroepen worden door de zorgen van de comparanten en in ieder geval vanaf het ogenblik dat drie/vierden van de appartementen van de eerste afgewerkte blok in staat van oplevering zullen zijn.

D. Overgangsbepalingen

Volgens de noodwendigheden zal de verschijner alle contracten tot onderhoud of nazicht van uitrusting in het gebouw aangebracht en voor gemeenschappelijk gebruik bestemd, onderschrijven.

E. Keuze van woonst

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, kiest de verschijner en de opvolgende kopers woonst ter studie van ondergetekende notaris doch partijen blijven vrij slechts de werkelijke woonplaats in acht te nemen.

XIII. IDENTITEITSVERKLARING

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van verschijner, op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

XIV. ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De bevoegde heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van een afschrift dezer.

XV. VERTALING

Elke vertaling van de basisakte in het frans of in een andere taal geschiedt buiten de verantwoordelijkheid van verschijner en ondergetekende notaris.

Ingeval van betwisting is alleen de neder-

landse tekst als rechtsgeldig te aanzien.

XVI. VOLMACHT

Comparante, voornoemd, verklaart aan te stellen als bijzondere lasthebbers :

- de heer Joel Philips, makelaar, wonende te Nieuwpoort Artanlaan 4 2-b
- de heer Peter De Baets, notarismedewerker, wonende te Koksijde Willem Elsschotlaan 7A
- mevrouw Magali Van Wymersch, bediende, wonende Koksijde, Hagedoornstraat 27.
- mevrouw Jo Calcoen, bediende, wonende te Koksijde Dirk Boutsiaan 3
- juffrouw Pascale Feys, stagiaire, wonende te Koksijde Lejeunestraat

Met macht afzonderlijk te handelen, om voor haar en in haar naam hierna beschreven handelingen te stellen:
* Te verkopen en te ruilen met of zonder opleg, het geheel of een deel van de hierboven beschreven privaatieve delen in het appartementsgebouw genaamd RESIDENTIE VILLA MONET Blok I, RESIDENTIE VILLA MONET "Blok II" en garagecomplex RESIDENTIE VILLA MONET, evenals de hoeveelheden in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond, waarop de residentie wordt opgetrokken.

En dit in der minne of gerechtelijk, uit de hand, bij openbare toewijzing of veiling, in de vorm, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden, aan zodanige pers en of personen die de lasthebber zal goedvinden.

Alle lastenkohieren te doen opstellen, alle loten te vormen, de oorsprong van eigendom vast te stellen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaerheden en gemeenschap te bedingen.

De lastgevers te verplichten tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardiging en opheffing. Het tijdstip van de ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling Alle schuldvorderingen voor het niet-betaald saldo van de verkoopprijzen over te dragen of in pand te geven in het voordeel van derden.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te verderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, na of zonder opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, -opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle inschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of

zonder verzaking aan voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvordering en zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

Van de kopers, toewijzelingen en anderen, waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van de betaling of uitvoering van verbintenissen, alle meldingen en indeplaatsstelling toestaan, met of zonder waarborg.

Bij gebreke aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, alsmede in geval van welkdanige betwisting te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in verbreking te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals herverkoping na rouwkoop, verbreking der verkoping, onroerend beslag, gerechtelijke rangregeling enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten in de meest uitgebreide zin, alle wijzigende of verbeterende akten aan de statuten te ondertekenen en om de nodige en nuttige erfdiensbaarheden te vestigen.

Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking werden verricht, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Teneinde voorschreven, alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen, en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Koksijde, op het kantoor op datum als hierboven vermeld.

Na voorlezing heeft de comparant, handelende als voorzeggd, getekend met Ons Notaris.